WEGNEWS
MAI 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

An wen muss der Bauträger Energieausweis, Schließkarte und -plan herausgeben?

Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat gegen den Bauträger einen Anspruch auf Herausgabe einer Kopie des Energieausweises. Die Herausgabe kann bei geborener oder gekorener Ausübungszuständigkeit des Verbands nur vom Verwalter und nicht von jedem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden.

Den Bauträger trifft auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung die Pflicht, die Schließkarte und den Schließplan für ein Mehrfamilienhaus an die Wohnungseigentümergemeinschaft herauszugeben. Die Geltendmachung dieses Anspruchs fällt in die geborene Ausübungszuständigkeit des Verbands.

OLG Stuttgart - Urt. v. 16.11.2016 - 3 U 98/16

Der Fall:

In einem Neubau (Eigentumswohnungen) hatte der Bauträger eine Schließanlage eingebaut. Nach dem die Wohnungen übergeben worden sind, verlangte die Eigentümergemeinschaft die Herausgabe der Schließkarte und des Schließplans.

Darüber hinaus verlangte die Eigentümergemeinschaft die Herausgabe mehrerer Kopien des Energieausweises an bestimmte Eigentümer.

Der Bauträger verweigerte die Herausgabe, sodass die Eigentümergemeinschaft in beiden Fällen ihren Herausgabeanspruch gerichtlich durchsetzen wollte.

Das Problem:

Bei Streitigkeiten im Wohnungseigentum muss stets beachtet werden, welche Partei (Wohnungseigentümer? Eigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter?) einen Anspruch geltend machen möchte.

Eine „geborene Ausübungszuständigkeit“ bedeutet: Der Anspruch steht der Eigentümergemeinschaft kraft Gesetzes zu.

Eine „gekorene Ausübungszuständigkeit“ bedeutet: Der Anspruch steht nicht automatisch der Eigentümergemeinschaft zu, kann aber durch Beschlussfassung auf die Eigentümergemeinschaft übertragen werden.

Die Entscheidung des OLG Stuttgart:

Energieausweis
Die Klage der Eigentümergemeinschaft auf Herausgabe der Kopien des Energieausweises an jeden einzelnen Wohnungseigentümer wurde abgelehnt, da die Eigentümergemeinschaft diesen Anspruch für die einzelnen Eigentümer nicht geltend machen kann.

Ärgerlich: Das Gericht hatte die Parteien im Rechtsstreit auf diese Bedenken hingewiesen, trotzdem wurde ausdrücklich die Herausgabe von Kopien an einzelne Wohnungseigentümer verlangt und nicht an den Verwalter.
Ob der Herausgabeanspruch kraft Gesetzes der WEG - vertreten durch den Verwalter - oder einzelnen Eigentümern aus dem Bauträgerkaufvertrag zusteht, musste das Gericht daher nicht mehr entscheiden.

Schließkarte / Schließplan
Die Klage der Eigentümergemeinschaft auf Herausgabe der Schließkarte und des Schließplans wurde statt gegeben, da dieser Anspruch der WEG zusteht.

Insbesondere liegt es im Interesse aller Eigentümer, dass Nachschlüssel nicht durch jeden Wohnungseigentümer angefertigt werden können, sondern allenfalls durch den Verwalter.

Interessant: Der Bauträger hatte der Eigentümergemeinschaft außergerichtlich vorgeschlagen, Schließplan und Schließkarte bei ihm abzuholen. Dieses Angebot reichte aber nicht aus, da der Erfüllungsort nicht am Geschäftssitz des Bauträgers liegt, sondern am Ort des Objektes.

Praxis-Tipp:

Bezüglich der Energieausweise hätte lediglich ein Klageantrag der Eigentümergemeinschaft auf Herausgabe an den Verwalter erfolgen müssen.
In der Praxis ist es immer wichtig zu prüfen, welche Partei, welchen Anspruch gelten machen möchte, damit nicht unnötige Fehler zum Verlust eines Rechtsstreits führen. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ